



TOP
Vorlagen-Nr. _____ Datum

Verwaltungsvorlage**öffentlich****05 - 16
1345/2017****28.02.2018**Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. N 1/1 - Gewerbegebiet Grenzübergang 's Heerenberg -;
hier: 1) Aufstellungsbeschluss
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	13.03.2018
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag**Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einen Bebauungsplan für den Bereich der Grundstücke Gemarkung Klein-Netterden, Flur 1, Flurstücke Gemarkung Klein-Netterden, Flur 1, Flurstücke 86, 162, 165, 167, 176, 194, 222, 223, 227 tlw., 233, 234, 249, 251, 252 und Flur 11, Flurstück 469, gelegen zwischen B 220, dem Netterdenschen Kanal und der 's-Heerenberger Straße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren erhält die Bezeichnung N 1/1 -Gewerbegebiet Grenzübergang 's-Heerenberg-. Das Verfahrensgebiet ist begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des Netterdenschen Kanals,
- im Südosten durch die Westgrenze der B 220,
- im Westen durch die Ostgrenze der 's-Heerenberger Straße.

Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Der am 02.03.2006 gefasste Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das gleiche Verfahrensgebiet wird durch diesen Beschluss ersetzt.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Vorstellung des vorliegenden Bebauungsplankonzeptes in der Form der einfachen Bürgerbeteiligung nach Punkt 3.1 der städtischen Richtlinien zur Bürgerbeteiligung in Bauleitplanverfahren durchzuführen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

Sachdarstellung :

Zu 1) AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

a) Planungsanlass

Zur Entwicklung eines Gewerbegebietes im Dreiecksbereich zwischen B 220, dem Abschnitt der 's-Heerenberger Straße vor dem alten Grenzübergang nach 's-Heerenberg und der Landesgrenze ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich zu steuern. Die Planungsaktivitäten hierzu haben mittlerweile bereits eine längere Geschichte und sind im Laufe der Zeit aus Gründen der Rechtssicherheit infolge veränderter rechtlicher Grundlagen sowie vor dem Hintergrund geänderte Konzeptionen mehrfach formell neu gestartet worden.

Im Zusammenhang mit der Umwandlung der Darstellung einer Sondergebietsfläche der Zweckbestimmung „Zolleinrichtungen und Umschlag“ in „Gewerbliche Baufläche“ im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Rat der Stadt Emmerich am 13.12.1994 erstmalig einen Aufstellungsbeschluss gefasst zur Durchführung eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens, mit dem die Entwicklung eines Gewerbegebietes für den betroffenen Bereich vorbereitet werden sollte.

Nach einer längeren Abstimmungsphase mit den Trägern öffentlicher Belange bzgl. der Unklarheiten über die Erschließung des Gebietes wurde das Bebauungsplanverfahren im Jahre 1997 fortgesetzt. Aus Rechtssicherheitsgründen erfolgte dabei eine Neufassung des Aufstellungsbeschlusses durch den Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 18.11.1997. Im Verfahren wurde zunächst die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Konkretisierung eines Bebauungsplankonzeptes sollte in Abstimmung mit den Vorstellungen möglicher ansiedlungswilliger Betriebe erfolgen, die sich in der Folgezeit aber u.a. wegen der sich aus der Lage im Wasserschutzbereich III a ergebenden Nutzungseinschränkungen nicht finden ließen. Einzig der an der 's-Heerenberger Straße bereits ansässige Verpackungsbetrieb PG Kaas hat sich in dieser Zeit unter Anwendung der Bestimmungen der Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB erweitert.

Im Jahre 2002 erwarb die Stadt Emmerich am Rhein das rd. 5 ha große ehemalige Erweiterungsgelände für Zolleinrichtungen und Umschlag im östlichen Bereich des Geländedreiecks vom Bund. Vier Jahre später konkretisierte der vorgenannte Betrieb seine Absichten einer erheblichen Betriebserweiterung und erwarb die östlich an sein Grundstück angrenzende Freifläche von der Stadt. Um die seinerzeit geplante betriebliche Expansion sowie die gewerbliche Nutzung der übrigen Freiflächen im betroffenen Gebiet planungsrechtlich vorzubereiten, wurde auf der Grundlage eines veränderten Bebauungskonzeptes am 02.03.2006 ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Erwerber fungierte in diesem Verfahren als Vorhabenträger mit der Verpflichtung der Beibringung der Planungsunterlagen zu eigenen Kosten.

Das damalige Bebauungskonzept sah in Anpassung an die Planungen für den sich auf niederländischer Seite in Verlängerung der B 220 anschließenden Gewerbebereich u.a. ein überhohes Bürogebäude von bis zu 30 m Höhe vor. Infolge der kurz darauf eintretenden globalen Finanzkrise wurde die damals geplante, auf eine Entwicklungsstudie (EMMMO 2008) gestützte Gewerbeentwicklung auf beiden Seiten der Landesgrenze zurückgestellt. Im eingeleiteten Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurden daraufhin keine weiteren Verfahrensschritte durchgeführt.

Im Plangebiet liegen neben dem vorgenannten Betrieb und seiner Erweiterungsfläche zwei weitere Betriebe und ein ehemaliges Zollgebäude sowie auch noch die Freifläche eines

weiteren Eigentümers, der sein Grundstück einer gewerblichen Entwicklung zuführen möchte. Letzterer hat im Jahre 2015 die Initiative ergriffen, gemeinsam mit dem Eigentümer der Hauptfläche des Gebietes erneut die Schaffung eines konkreten Planungsrechtes anzustoßen. Zwischenzeitlich wurde nicht nur ein neuer Planvorentwurf entwickelt, sondern es wurden gleichzeitig auch zahlreiche Vorabstimmungen des Entwurfes mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Einige Themen wie die Energieversorgung des Bereiches, für die das Interesse der Eigentümer an einem Anschluss an die Versorgungsnetze im angrenzenden niederländischen Gemeindegebiet besteht, sowie die Eingriffskompensation bedürfen weiterer Abstimmungen und Regelungen, die aber im Zuge der Durchführung des Planverfahrens erfolgen können.

Zum Zwecke eines Neustartes des Bebauungsplanverfahrens haben die Eigentümer einen neuen Bebauungsplanvorentwurf mit einer von den Planungsabsichten gemäß Aufstellungsbeschluss vom 02.03.2006 geringfügig abweichenden Konzeption sowie einige bereits erstellte Gutachten (Artenschutzprüfung und Lärmprognose) vorgelegt. Auf dieser Grundlage soll ein erneuter formeller Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

b) Planungsziel

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes N 1/1 -Gewerbegebiet Grenzübergang 's-Heerenberg- ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes für die Erweiterung bestehender Betriebe sowie für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe.

c) Gegenwärtige Nutzungssituation im Planbereich

Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteils 's-Heerenberg der niederländischen Nachbargemeinde Montferland und wird im Südosten durch die Bundesstraße B 220, im Westen durch die 's-Heerenberger Straße und im Norden durch den Netterdenscher Kanal, der die Deutsch-Niederländische Grenze bildet, begrenzt.

Im nordwestlichen Planbereich befinden sich die Betriebsgrundstücke eines Verpackungsbetriebes, eines Lagerbetriebes sowie einer Schreinerei. Darüber hinaus steht an der 's-Heerenberger Straße unmittelbar am Grenzübergang noch ein ehemaliges Zollgebäude, welches neben Büronutzung auch in Wohnnutzung umgewandelt wurde.

Die gesamte Freifläche des Plangebietes ist –mit Ausnahme kleinerer Lücken im Bereich der B 220 und des bestehenden Gewerbebetriebes– von einheimischen Gehölzen umstanden. Der südliche Teil der Freifläche wird derzeit als Grünland genutzt, während der östliche Teil großflächig ackerbaulich bewirtschaftet wird. Das Gebiet wird von einem wasserführenden Graben von Süd nach Nord durchzogen.

d) Verfahrensbereich

Das Plangebiet umfasst die im Beschlussvorschlag aufgeführten Flurstücke und ist rund 9,4 ha groß.

e) Geplante planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Darlegung der mit dem Aufstellungsbeschluss verfolgten Planungsabsichten wurde seitens der Vorhabenträger der beiliegende, mit der Verwaltung vorabgestimmte Bebauungsplanvorentwurf eingebracht. Hierin sollen die zukünftigen Baugebiete als Gewerbegebiete (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt werden. Es erfolgt eine Gliederung in Teilbereiche unterschiedlicher Lärmemissionskontingente, um den

Schutzanspruch des benachbarten Wohnbereiches in der niederländischen Nachbargemeinde zu berücksichtigen. Deren Einhaltung ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Störfallbetriebe werden ausgeschlossen. Unter Anwendung der städtischen Steuerungskonzepte zum Einzelhandel sowie zu Vergnügungsstätten und Rotlichtbetrieben soll darüber hinaus ein Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen/bordellähnlichen Betrieben sowie von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgesetzt werden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll eine das Obermaß der BauNVO unterschreitende Grundflächenzahl $GRZ = 0,7$ festgesetzt werden. Gleichzeitig soll die Festsetzung einer max. Gebäudehöhe mit der Höhenlage 34,0 m über Normalhöhennull erfolgen, was einer Höhe von von etwa 20 m über Gelände entspricht.

Die Erschließung der Grundstücke im westlichen Planbereich erfolgt über die 's-Heerenberger Straße. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung des Planinnenbereiches wird im Bereich der beim Rückbau der B 220 bereits vorbereiteten Abbiegepur eine öffentliche Verkehrsfläche geringer Größe vorgesehen, deren Ausbau im Rahmen eines Erschließungsvertrages auf den Vorhabenträger übertragen werden wird. Die Fortführung dieser Verkehrsfläche in den Planbereich hinein wird über Privatflächen führen und im Fall der Anbindung verschiedener Grundstücke öffentlich-rechtlich per Baulast zu sichern sein.

An den Planrändern im Bereich der derzeitigen Freiflächen ist die Festsetzung von Grünflächen vorgesehen, die teilweise Abpflanzungen vorsehen oder der Ableitung von Niederschlagswässern dienen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus der aktuellen Flächennutzungsplandarstellung als Gewerbliche Baufläche.

Zu 2) FORM DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Von der Planung sind innerhalb des Verfahrensgebietes nur wenige Eigentümer betroffen. Verwaltungsseitig wird angesichts der Auswirkungen einer Gewerbeerweiterung im Planbereich auf den auf der Nordseite des Netterdenschen Kanals angrenzenden Wohnbereich aber ein erhebliches Interesse seitens der niederländischen Nachbarn erwartet. Bei der Berücksichtigung deren im Zusammenhang mit der Beklagung der Windkraftanlage auf der Südseite der B 220 formulierten Schutzansprüche in Bezug auf Lärmimmissionen im vorliegenden Vorentwurf ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen und insbesondere keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die angrenzenden Bereiche des niederländischen Nachbarstaates entfalten wird. Insofern ergibt sich zwar keine Verpflichtung zu einer Verfahrensweise nach § 4a Abs. 5 BauGB, dennoch soll eine grenzüberschreitende Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Dies wird mit der Einstellung der Vorentwurfsunterlagen ins Internet bei gleichzeitiger Bekanntmachung auch in den niederländischen Printmedien sichergestellt.

Insofern wird verwaltungsseitig in Abweichung von den städtischen Richtlinien eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Form einer öffentlichen Auslegung des Planungsvorentwurfes sowie einer Einstellung ins Internet für die Dauer eines Monats vorgeschlagen. Gleichzeitig erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die zu diesen Beteiligungen zu verwendenden Planungsunterlagen werden neben der Vorentwurfskarte eine entsprechende Vorentwurfsbegründung zur Erläuterung der Planung sowie die bis dahin vorliegenden Gutachten beinhalten.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.
(Die Vorhabenträger übernehmen die Kosten der Erstellung der Planungsunterlagen.)

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.1.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlagen:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 1345 Uebersichtsplan
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 1345 Verfahrensgebiet
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 1345 Luftbild
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 1345 Bebauungsplanvorentwurf